



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q1/2018 Julkaisu: Helmikuu 2018



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Vuosikymmenen vahvin asuntomarkkinavuosi käynnissä: Kasvukaupungit kiitävät, rakentamista riittää

- **Asuntomarkkinat avautuivat vuoteen vahvasti. Tänä vuonna taotaan uudet ennätykset finanssikriisin jälkeen.** Asuntokauppa käy ja hinnat nousevat, kun kova talouskasvu, toipuva työllisyys, palkankorotukset ja matalat korot valavat uskoa kotitalouksiin. Pk-seudulla asuntokauppa käy vilkkaimmin vuosikymmeneen, vaikka varainsiirtovero rokottaa muuttamisesta ennätysellisesti.
- **Kaupungistumisen toinen aalto näkyy asuntomarkkinoilla.** Kilpa käydään nyt kaupunkien välillä, ei enää kaupunkien ja maaseudun tai haja-asutusalueiden välillä. Kasvukolmio Helsinki–Tampere–Turku nykyisee nyt nousukaudella eroa muihin. Keskisuurten kaupunkien kohdalla pudotuspeli on käynnissä. Jopa C21-suurimpien kaupunkien näkymät erkaantuvat selvästi, kolme ryhmää erottuu. Kaikki eivät voi voittaa.
- Asuntojen hinnat nousivat viime vuonna reilun prosentin koko maassa ja liki 3 prosenttia pk-seudulla. Ero kasvaa jatkossakin, koska muuttoliike ylittää uudistuotannon tason etenkin Helsingissä. **Kaupunkien ripeä rakennusbuumi jatkuu vielä pari vuotta, mutta 2020-luvun alkuun kerääntyy kysymysmerkkejä.** Asuntomarkkinoiden vakaudelle riittävä rakentaminen on kriittistä. Muutoin Tukholman tauti voi tarttua tännekin. Toistaiseksi Suomessa hinnat ovat tasapainossa vuokrien ja tulojen kanssa.
- **Uusia asuntoja valmistuu tänä vuonna eniten sitten 1990-luvun alun.** Buumi voi heiluttaa hintoja heijastevyöhykkeillä.
- **Tuoreet tiedot Ruotsista kertovat asuntomarkkinoiden vähittäisestä vakautumisesta voimakkaan korjausliikkeen jäljiltä.** Pahimmat ilmat on otettu pois hinnoista 10 prosentin laskun jälkeen, nyt näyttää normaalimalta.
- **Kovasti kasvaneet taloyhtiölainat tuovat uusia uhkia ja uusia vaatimuksia omistajille ja ostajille.** Nyt täytyy tarkistaa sijoittajien ja rahastojen osuus omistajista ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Muuten voi ottaa ohraleipä suurempien kustannusten kautta. **Osa taloyhtiöstä päätty tahtomattaan pikavippaajiksi, ilmiö näkyy jo nyt.**
- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntä kasvaa kiivaasti.** Kaupparamäärät kasvavat ja hinnat nousevat. Indeks ei edes ota huomioon uudisasuntoaaltoa.
- Asuntolainatiskailla kiire näkyy niin tavallisten asuntolainojen kuin taloyhtiölainojen puolella. **Hypolla lainahakemukset kasvoivat alkuvuonna 20-30 prosenttia viime vuodesta.** Myös isommat ja arvokkaammat kodit käyvät kaupaksi. Lisäksi ensiasunnon ostajat ovat vihdoinkin heränneet talviunilta.
- **Korkokäänne käsillä, euriborin plussalle ensi vuoden lopulla.** Nyt on hyvä hetki tehdä oman talouden tulikoe.

Asuntojen
hintaennuste

2018: 1,5 %
2019: 2,0 %

Pk-seudun
hinnat
2018: 3,0%
2019: 3,0%

Kaupungistumisen toinen aalto näkyy asuntomarkkinoilla

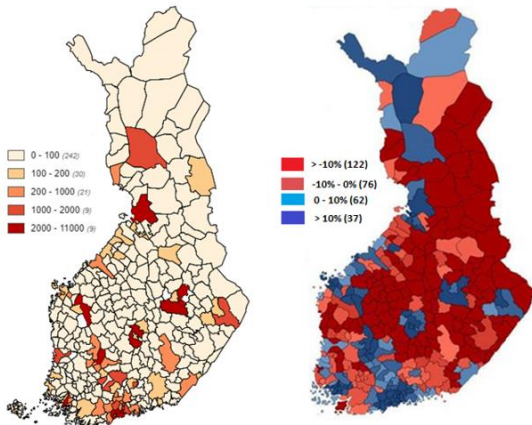
Asuntomarkkinoiden tärkein trendi ja merkittävin muutosvoima on kaupungistuminen. Väestö hakeutuu kohti kaupunkeja parempien palveluiden, työpaikkojen, tulojen ja vapaa-ajanmahdollisuuksien perässä. Väkiluvun kasvu lisää omistus- ja vuokra-asuntojen kysyntää. Ilman uusia asuntoja kysynnän kasvu kanavoituu vain korkeampiin hintoihin ajaen osan asukkaista ulos kaupungista tai pitäen pienituloiset poissa. Kestävän kaupungistumisen keskeisin keino onkin riittävä rakentaminen ja sen mahdollistaminen – ei sen rajoittaminen tai estäminen, kuten hulluimmat huutavat.

Osin onneksaasti rakentaminen räjähti käyntiin jo nousukauden alussa ja nyt valmistuu ennätyksellisen paljon kompakteja kaupunkikoteja suurimpiin kasvukeskuksiin. Ei voi puhua koko Suomen rakennusbuumista, vaan kaupunkibuumi kuvaa kehitystä osuvammin. Rakentaminen vastaa nykyiseen ja ennakoituun tarpeeseen kuten alla oleva karttapari paljastaa. Kaupungit toimivatkin väestön magneetteina ja talouskasvun moottorina.

Kasvukaupungit erottuvat edukseen

Asuntoaloitukset 2016-2017

Väestöennuste 2015-2035

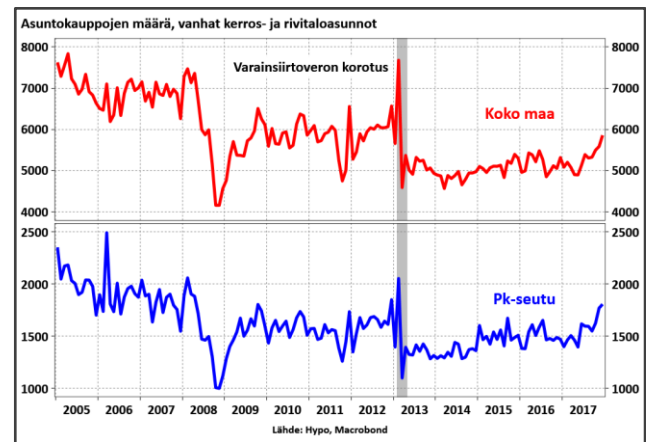


Nyt siirrytään kohti kaupungistumisen toista aaltoa, jossa kasvukaupunkien määrä kutistuu, kun vain vetovoimaisimmat keskukset menestyvät. Asuntomarkkinoille kasvu on keskeistä, koska uudet tulokkaat öljyivät pitkiä asuntokauppaketjuja.

Kaupungistumisen toista aaltoa kuvastaa Suomen suurimpien kaupunkien C21-verkoston erisuhtainen kehitys viime vuoden väestökasvussa: 7 suurinta kaupunkia kasvavat kiivaasti, 7 pääsee pienelle

plussalle ja 7 heikointa kutistuvat kipeästi. Viitisen vuotta sitten vain yksi C21-kaupungeista, Kouvola, kipuli väestökadon kanssa – nyt jo joka kolmas. Kaupungistumisen ensimmäinen askel oli taajamien veto verrattuna haja-asutusalueisiin, kun nyt on päällä kaupunkien välinen kisa ja pudotuspeli.

Asuntokauppa virkoo vihdoin, näkymät valoisat



Asuntomarkkinat voivat virkeästi kasvukaupungeissa ja kuluvasta vuodesta tulee vahvin vuosi finanssikriisin jälkeen: kauppamäärät kohoavat, hinnat nousevat ja asuntorahoitusta saa edullisilla ehdoilla. Mutta muuttotappioalueilla hinnat hiipuvat yhä ja myyntiajat tuntuvat pitkiltä. Ei voikaan puhua yhdestä yhtenäisestä asuntomarkkinasta, sillä keskiarvot peittävät alleen laajan kirjon eri kehitysuria. Pk-seudulla asuntokauppa on kohonnut jo finanssikriisiä edeltäville tasoille – huolimatta vuonna 2013 voimaantulleesta varainsiirtoveron korotuksesta. Tutkimusten mukaan prosenttiyksikön korotus muuttoverossa vähentää asuntokauppojen määrää 10-20 prosenttia. Varainsiirtvero on nyt ennätyksellisen rankka keskituloihin verrattuna. Muuttovero nielaisee jo useamman kuin palkan.

Rakentaminen vetää vielä kasvua ja nostokurki-indeksi näyttää mainiolta kaupunkien osalta. Mutta huolia ja isoja kysymysmerkkejä kasautuu kaupunkien ja Suomen tulevaisuuteen:

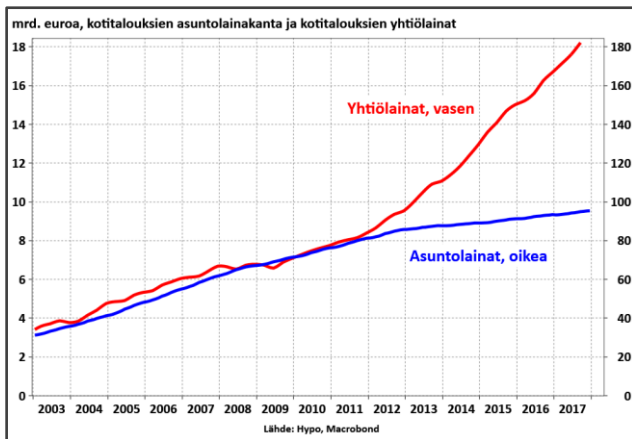
- Kasvukaupunkien kaavavarannot ehtyvät ja tontin luovutukset viivästyvät
- RS-rahoitus tiukkenee, Basel IV tuo lisähaasteita
- Sote- ja maakuntamallin myötä kaupunkien kasvulta uhataan viedä viimeisetkin kannustimet

Ratkaisut eivät kannusta kaupunkeja kasvamaan ja kehittymään. Kaavoja kaatuu tuomioistuimissa, Ara-vaatimukset vaikeuttavat tontin luovutuksia ja eturyhmät pitävät huolen omistaan. Sote- ja maakuntamalliin piilotettu myrkkypilleri valuttaa vielä kaupunkien kiinteistöverot valtionosuuksiin. Loppuuko rakentamisen kiitettävä kiihdytys rotkoon, kun kasvusta rankaistään entistä enemmän? Suomen suunta selviää kevään 2019 ek-vaaleissa.

Taloyhtiölaina tuo uudet uhat ja vinkit

Asuntolainakanta kasvaa maltillisesti parin prosentin vauhdilla, kun taloyhtiölainat lisääntyvät toista kymmentä prosenttia. Ennen kotitalouksilla oli noin 10 prosenttia asunto-osakeyhtiölainaa verrattuna omiin asuntolainoihin. Mutta nyt repeämisen myötä suhdeluku on jo kohta kaksinkertaistunut.

Taloyhtiölainoihin liittyy uusia uhkia



Muutoksen taustalta löytyy useita tekijöitä korkovähennysoikeuden leikkauksesta asunto-osakeyhtiölainojen suosiviin sijoittajiin. Taloyhtiössä asuvan tai asunto-osakkeen ostoa harkitsevan perheen puolesta uusi tilanne tuo uusia uhkia.

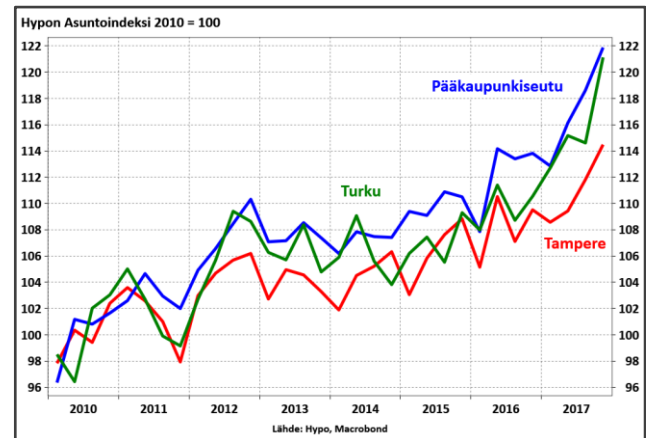
Ensinnäkin taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän rahoitusosaaminen tulee tulla tärkeäksi. Kilpailutus ja lainaehdot ovat välttämättömiä. Kevään yhtiökokouksessa kannattaa kysyä rahoituksesta. Toisekseen uutta asuntoa ostavan täytyy käydä tarkasti läpi RS-rahoituksen ehdot. Saako lainan kilpailuttaa tai maksaa pois ilman myrkkypillereitä? Viimeinen neuvo on rajui: nykyään täytyy selvittää taloyhtiön omistajarakenne ennen kauppakirjojen allekirjoitusta – jos taloyhtiön muut omistajat ovat lähinnä sijoittajia, etenkin rahastoja, ovat riskit ja tulevat lainakustannukset suuremmat. Kaikkein karuun tilanne tulee vastaan, jos sijoittaja ei selviydy

vastikemaksuista: silloin kulut kaatuvat muiden osakkaiden harteille, ainakin hetkellisesti. Taloyhtiöstä voi tulla tahtomattaan pikavippaaja asuntosijoittajalle tai -rahastolle.

Hypo-indeksi: kysyntä kasvaa kiivaasti

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen asuntomarkkinoiden kysynnän kehityksestä. Mittari paljastaa nyt asuntokysynnän kasvaneen kiivaasti koko kasvukolmiossa hintojen ja kauppajen noustessa. Hypo-indeksi kuvaa vanhoja asuntoja, joten uudisasuntobuumi ei edes näy täysin luvuissa. Vähitellen ja vääjäämättömästi uudet asunnot muuttuvat toki vanhoiksi: asunto myydään uutena vain kerran. Uutera uudisrakentaminen näkyy nyt lukuisina valmistuvina asuntoina, mikä voi heilauttaa käytettyjen kauppaa hetkellisesti. Hintoihin tulee paikallisesti jopa laskupainetta uusien alueiden heijastevoihyökeillä. Tunnelma taloudessa osoittaa ylöspäin ja samalla muuttoliike kasvukaupunkeihin kiihtyy. Kysyntään odotetaan siis vielä vahvistusta.

Asuntojen kysyntä kaupungeissa kiihtyy



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi ampaisi ylös 122 pisteeseen. Hinnat nousevat ja kauppa käy nyt Helsingin alueella. Vaikka tarjontaa tulee tuntuvasti uusien asuntojen muodossa, kasvaa kysyntä eli väestö vielä vauhdikkaammin. Ratkaisu pk-seudun korkeisiin hintoihin ja asutuspulaan on rakentaa vieläkin enemmän. Keskuskaupunkien on otettava aiempaa suurempi vastuu kaavoituksessa ja valtiovallan tulee tukea, eikä rajoittaa, kehitystä. Vantaa näyttää nyt asuntaloitusten määrässä ja pienasuntojen poikkeusluvissa esimerkkiä, josta soisi myös Helsingin ottavan mallia. Vantaalla aloitettiin 5000 asunnon rakentaminen, kun tuplasti suurempi Helsinki pääsi vain vaivoin alle 6000:n.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku piristyi 114 pisteeseen. Tampereella ylitettiin viime vuonna 3000 asuntoaloituksen haamuraja. Manseen valmistuu tänä vuonna historiallisen paljon kaupunkimaisia koteja uusille ja nykyisille asukkaille. Tammikuussa valmistui Hypon käynnistämä laaja metropoliselvitys, jonka yhtenä suositukseksi tuli suora ja nopea raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Näin yli 400 000 asukkaan Tampereen seudulla on mahdollisuus kohota Suomen Göteborgiksi ja toiseksi kasvuveturiksi pk-seudun tueksi.

Turussa indeksi hyppäsi lukemaan 121 ja kysyntä kasvoi odotustemme mukaisesti. Vahva aluetalous tarkoittaa vahvaa asuntomarkkinaa, viimeistään viiveellä. Asuntomarkkinoiden tunnelma on myönteinen telakka- ja autoteollisuuden imussa. Myös muilla mittareilla suunta on oikea: uudisrakentaminen takoi Turussakin ennätyksen, kun asuntoaloitukset kurkottivat kohti 2500:aa viime vuonna. Suomen kasvukolmion vaisuinkin kulma alkaa lunastaa alueelle asetettuja odotuksia. Isona kysymyksenä kaupungille pysyy tunnin junayhteys pk-seudulle. Ilman nopeaa yhteyttä saavutettavuus kärsii tasaisen tappavasti.

Keskisuurissa kaupungeissa nähtiin vastaava hyppy kysynnässä, kuin kasvukolmiossa. Etenkin Oulussa kauppa kävi kiivaasti, mutta myös Jyväskylä ja Kuopio kehittyivät vahvasti. Lahdessa sen sijaan asuntomarkkinat pysyivät vaakalennossa: ei laskua, muttei nousuakaan. Lahti voi kärsiä kilpailevista alueista lähempänä Helsinkiä. Kehäradan varsi tai Länsimetron jatke kisaavat kauempaa pendelöivien alueiden kanssa. Sama näkyy rakentamisessa, missä Lahti menestyy kyllä Päijät-Hämeen sisällä, mutta jää muille keskisuurille keskuksille.

Tuoreet tiedot Ruotsista rohkaisevia

Huolet Ruotsin asuntokuplan pokahtamisesta voimistuivat viime vuoden lopulla. Hinnat sukelsivat yli 10 prosenttia kesästä joulukuun. Tukholma veti laskua, mutta myös muut isot kaupungit ja koko maa painui pakkaselle. Ruotsin tilanteella on iso merkitys Suomelle, vaikka asuntomarkkinat ovat onneksi eri tilanteessa. Suomessa asuntojen hinnat ovat vuokriin tai tuloihin verrattuna terveet, Ruotsissa ei. Tartuntavaara on silti olemassa. Uhkana on, että Ruotsi aivastaa ja Suomi sairastaa.

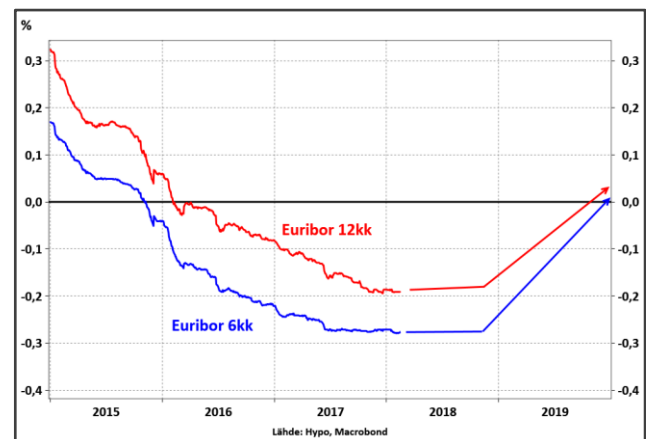
Ennakkotiedot tammikuulta kertovat asuntohintojen vakautuneen ja rakentamisen pysyneen pirteänä. Onkin todennäköistä, että Ruotsin asuntokuplasta

päästettiin pahimmat ilmat ulos, ilman pahaa pamahdusta, joka olisi horjuttanut taloutta ja työllisyyttä, myös meillä Suomessa. Nykyinen korjausliike voikin olla onnekas ajoituksen osalta.

Varoitus velallisille: korkokäännne edessä

Asuntolainojen keskipörkö on nyt historiallisen matalalla alle 1 prosentissa. Korko muodostuu lähinnä marginaalista, koska yleisimmät viitekorot, euriborit, makaavat miinuksella. Euriborit pysyvät pakkasella vielä vuoden päivät, mutta käänne on edessä. Pian nähdäänkin, kuinka hyvin kotitaloudet ovat valmistautuneet korkojen nousuun. Vielä on tosin aikaa lyhentää lainoja ja tasapainottaa omaa talouttaan. Korkojen nousu tapahtuu myös hetkellä, jolloin talous kasvaa kiitettävästi, työllisyys toipuu ja palkat paranevat. Kuluva vuosi onkin oiva hetki varmistaa oman talouden kestävyys myös plussakorkojen maailmassa.

Euriborit kääntyvät kasvuun, meno maltillista



Korkojen "uusi normaali" on olennaisesti matalampi kuin ennen finanssikriisiä, mutta kuitenkin korkeampi kuin nyt. Kaikki asuntolainajaajat stressitetaan pankeissa peräti 6 prosentin korolla. Realistisempi oman talouden tulikoe kannattaa kokeilla kolmen prosentin koroilla. Tällä hetkellä markkinat ennakoivat euriborien kohoavan yhden prosentin tasolle 2020-luvun alussa, mikä kertoo korkonousun maltillisesta menosta.

Korkojen rinnalla asuntolainaa ajattelevien on hyvä pitää mielessä perinteiset peukalosäännöt: kilpailuta laina vähintään kolmesta eri pankista, varo paketoituja piilokuluja, "laskennallisia marginaaleja", kalliita suojauksia ja ylipitkiä laina-aikoja lyhennysvapaila. Näillä keinoilla voi säästää itselleen merkittävän suojan korkojen nousun varalle.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Kaupungistumisen toinen aalto – kisa käydään nyt kaupunkien välillä*
2. *Asuntokauppa virkosi viimein, vuosikymmenen vahvin asuntomarkkinavuosi käynnistyi*
3. *Rakentaminen kaupungeissa käy kiivaana – rotko vai ramppi edessä?*
4. *Taloyhtiölainat tuovat uusia uhkia ja vaatimuksia*
5. *Korkokäännä käsillä, mutta maltillista menoa yhä – nyt hyvä hetki tehdä oman talouden tulikoe*

Mahdollisuudet

- *Kaupunkien kasvu kiihtyy ja keskustat kurkottavat korkeuksiin – Tukholman tauti ei tartu*
- *Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina*
- *Hallitus lunastaa lupaukset rakentamisen sääntelyviidakon harventamisesta*
- *Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtoveroa viilataan alas*
- *Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, velkataakka alas*

Riskit

- *Nousukauden suojissa keitto kiehuu hitaasti, talousmyrsky paljastaa ylilyönnit ja ylivelkaantuneet*
- *Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina*
- *Ruotsi aivastaa, Suomi sairastaa: Ruotsin asuntokupla poksahdtaa pahemmin, heijastuu Suomeen*
- *Kaupunkien kasvulle kannustinloukkuja ja oikeita esteitä*
- *Aluepolitiikan uudet kukkaset, vaarallinen vuokrasääntely ja oudot osuuskuntamallit*

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristymisen näkyy ensin kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutoksiin hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.

Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. Indeksinkin on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja.



Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää asuntomarkkinoiden kehitystä kuvaavan Hypon Asuntoindeksin pk-seudulle, Turulle ja Tampereelle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 64. tilanneanalyysi

Juhana Brotherus, pääekonomisti

juhana.brotherus@hypo.fi

Puhelin 050 384 9479

Twitter: @JuhanaBrotherus



HYPO

Parempaan asumiseen. Turvallisesti.

www.hypo.fi

- Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.
- Tilinpäätöstiedotteen 1.1. – 31.12.2017 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,8 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,7 %, luottokanta 2,2 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,14 % ja liikevoitto 6,7 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on lähes 29 000.

Suomen Hypoteekkiyhdistys • Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Yrjönkatu 9 A, 00120 HELSINKI • puh./tel. +358 (0)9 228 361 • faksi/fax +358 (0)9 647 443

Tähän katsaukseen sisältyvät ja sen yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja katsauksen laatijan omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Katsauksen laatija voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.